



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ТЕРНОПІЛЬСЬКЕ ОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ

РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

24 листопада 2016 року

м. Тернопіль

№40- р/к
Справа №865-АД

**Про порушення законодавства
про захист економічної конкуренції**

Адміністративна колегія Тернопільського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, розглянувши матеріали справи №865-АД про порушення законодавства про захист економічної конкуренції Великоберезовицькою селищною радою (вул.Бандери,26, смт.В.Березовиця, Тернопільського р-ну, Тернопільської обл., 47724, ідентифікаційний код 04393462) та подання від 26.10.2016 №159 «Про попередні висновки по справі №865-АД»

ВСТАНОВИЛА:

За результатами розгляду звернення депутата Великоберезовицької селищної ради Ракочі Л.М. від 08.06.2016 року, адміністративною колегією територіального відділення розпочато розгляд справи у зв'язку з наявністю в діях Великоберезовицької селищної ради ознак порушення законодавства про захист економічної конкуренції (розпорядження адміністративної колегії Відділення від 18.07.2016 №26-рк/к).

В ході розгляду справи встановлено:

Великоберезовицька селищна рада включена до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (ЄДР), є юридичною особою з організаційно-правовою формою – орган місцевого самоврядування.

Відповідно до частини 1 статті 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституцією України, цим та іншим законодавством.

В територіальних межах селища Велика Березовиця Тернопільського району Тернопільської області, повноваження органів місцевого самоврядування здійснюються Великоберезовицькою селищною радою та її виконавчим комітетом.

Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачено, що до повноважень сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів належить вирішення питань регулювання земельних відносин, справляння плати за землю, підготовка висновків щодо надання або вилучення земельних ділянок в порядку, встановленому законодавством.

Великоберезовицька селищна рада у своїй діяльності керується Конституцією України, Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельним кодексом України, Законом України «Про оренду землі» та іншими законами України, актами Президента України, та Кабінету Міністрів України.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Земельного кодексу України, шляхом укладення договору.

Статтею 93 Земельного кодексу України визначено, що право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Відповідно до частини другої статті 25 Господарського Кодексу України органам державної влади і органам місцевого самоврядування, що регулюють відносини у сфері господарювання забороняється приймати акти, або вчиняти дії, що регулюють відносини у сфері господарювання та визначають привілейоване становище суб'єктів господарювання тієї чи іншої форми власності, або ставлять у нерівне становище окремі категорії суб'єктів господарювання чи іншим способом порушують правила конкуренції.

За результатами дослідження ринків оренди земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності на території Великоберезовицької селищної ради Тернопільського району Тернопільської області, рішенням адміністративної колегії територіального відділення від 30.01.2015 №06 р/к було зобов'язано Великоберезовицьку селищну раду припинити порушення законодавства про захист економічної конкуренції шляхом встановлення однакових відсоткових ставок орендної плати від величини нормативної грошової оцінки земельних ділянок, призначених для однакового цільового використання.

Листом від 12.05.2015 №326 Великоберезовицька селищна рада повідомила, що зазначене рішення адміністративної колегії територіального відділення розглянуто на черговій сесії селищної ради та прийнято рішення від 29.04.2015 №627 (надалі Рішення), яким затверджено нові ставки орендної плати за користування земельними ділянками комунальної власності, а саме (*% від нормативної грошової оцінки*):

1. Землі сільськогосподарського призначення (для громадян) – 3%.
2. Забудовані землі:
 - землі промисловості – 4%;
 - землі транспорту та зв'язку – 4%;
 - землі комерційного призначення – 9%;
 - землі житлової та громадської забудови (землі підприємництва роздрібною торгівлі) – 8%;
 - землі складського господарства – 5%.
3. Землі громадського призначення – 3%.

При аналізі матеріалів і документів, отриманих територіальним відділенням від Великоберезовицької селищної ради (лист від 12.07.2016 вх. №7/521) встановлено, що за орендовані суб'єктами господарювання земельні ділянки, для будівництва багатоквартирних будинків із вбудовано-прибудованими приміщеннями соціально-побутового призначення (рішення від 14.07.2015 №657 «Про укладення додаткової угоди до діючих договорів оренди земельних ділянок») встановлено різні розміри орендної плати від величини нормативної грошової оцінки земельної ділянки:

№ п/п	Суб'єкт господарювання/фізична особа	Ставки орендної плати від нормативно-грошової оцінки, в %	Цільове призначення
1.	ФОП Пінязь О.Б.	5,0	Для будівництва торгово-побутового комплексу з надбудованими житловими приміщеннями
2.	Житлово – будівельний кооператив	8,0	Для будівництва та обслуговування багатоквартирного житлового будинку з вбудованими стоянками для автомобілів та

	«Надія»		приміщеннями соціально-побутового призначення
3.	ПАТ «Алтек»	10,0	Для будівництва багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями

Адміністративною колегією Відділення дії Великоберезовицької селищної ради по встановленню суб'єктам господарювання різних розмірів орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки з однаковим цільовим призначенням були кваліфіковані, як такі, що містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції передбаченого пунктом 3 статті 50 та абзацом 8 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, в частині дій внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються несприятливі чи дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Листом від 18.07.2016 №7/844 територіальним відділенням надіслано Великоберезовицькій селищній раді копію розпорядження від 18.07.2016 №26-рп/к «Про початок розгляду справи» на яке селищна рада не надала своїх пояснень чи заперечень.

Територіальним відділенням 27.07.2016 листом №7/905 було надано Вимогу Великоберезовицькій селищній раді надати пояснення причин застосування різних розмірів орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки та пояснення щодо невідповідності встановлених розмірів ставок орендної плати за користування земельними ділянками ставкам, які затверджені рішенням від 29.04.2015 №627.

Листом, вхідний №7/582 від 04.08.2016 Великоберезовицька селищна рада надала пояснення: *«Рішенням Великоберезовицької селищної ради від 14.07.2015 р. №657 вирішено внести зміни в діючі договори оренди землі (земельних ділянок), що укладені до прийняття рішення Великоберезовицької селищної ради від 29.04.2015 р. №627, яким затверджено нові орендні ставки за користування земельними ділянками комунальної власності. Тобто було прийнято рішення укласти додаткові угоди у зв'язку із зміною нормативної грошової оцінки.»*

Приймаючи рішення від 14.07.2015 р. №657 та залишаючи діючі орендні ставки Великоберезовицька селищна рада виходила із неможливості органів місцевого самоврядування скасовувати свої попередні рішення, вносити в односторонньому порядку до них зміни, які погіршують становище інших учасників відносин, про що вказує Конституційний Суд України в рішенні від 16.04.2009 р. №7рп/2009, де зокрема зазначається, що в Конституції України закріплено принцип, за яким права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави, яка відповідає перед людиною за свою діяльність (стаття 3). Органи місцевого самоврядування є відповідальними за свою діяльність перед юридичними та фізичними особами(стаття 74 Закону). Таким чином, органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення. Це є «гарантією стабільності суспільних відносин» між органами місцевого самоврядування і громадянами, породжуючи у громадян впевненість у тому, що їхнє існуюче становище не буде погіршене прийняттям більш пізнього рішення.»

Крім того, у вищевказаному листі було зазначено: *«Постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. №220 «Про затвердження Типового договору оренди землі» затверджено Типовий договір, що використовується в роботі Великоберезовицькою селищною радою.»*

Відповідно до п.13 Типового договору Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів,
- зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;

- в інших випадках, передбачених законом.

Аналогічні підстави для перегляду орендної плати визначені в договорах оренди землі, що укладаються Великоберезовицькою селищною радою.

Відтак, розмір орендної плати, за укладеними договорами, переглядався Великоберезовицькою селищною радою у зв'язку із зміною нормативної грошової оцінки за згодою сторін. Однак законодавство не передбачає у даному випадку зміни самої орендної ставки чи приведення її у відповідність до рішення органу місцевого самоврядування, що було прийнято пізніше ніж укладено відповідний договір.»

Також додатково було надано копію рішення №101 від 17.06.2016 «Про затвердження Положення про встановлення розміру ставок орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, які знаходяться у віданні Великоберезовицької селищної ради».

Враховуючи пояснення Великоберезовицької селищної ради та твердження, що розмір орендної плати, за укладеними договорами, переглядався у зв'язку із зміною нормативної грошової оцінки, а розмір самої орендної ставки не змінювався, було прийнято рішення надати додаткову вимогу про надання відповідних копій документів, які підтверджують те, що рішенням №657 від 14.07.2015 розмір орендної ставки не було змінено.

Листом від 16.09.2016 №829 Великоберезовицька селищна рада надала копії договорів при опрацюванні яких було встановлено, наступне:

№ п/п	Суб'єкт господарювання/фізична особа	договір оренди/реєстраційна справа	Цільове призначення	орендна ставка згідно договору оренди в %	орендна ставка згідно рішення №657 від 14.07.2015 в %	орендна ставка згідно рішення №627 від 29.04.2015 в %
1.	ТОВ «Благовіст»	74 від 18.06.2012	землі іншого сільськогосподарського призначення	8	8	3
2.	ТОВ «Благовіст»	75 від 18.06.2012	землі іншого сільськогосподарського призначення	8	8	3
3.	ФОП Малик О.Т.	51 від 05.04.2011	землі іншого сільськогосподарського призначення	6	7	3
4.	ФОП Тимчій Б.І.	рішення 506 08.04.2014	для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	10	10	9
5.	ФОП Тимчій Б.І.	рішення 507 08.04.2014	для іншої житлової забудови	10	10	9
6.	Орліта О.Д.	126 від 08.11.2010	роздрібною торгівлі та комерційних послуг	8	8	8
7.	Гаражний кооператив «Шляховик»	8 від 06.09.2013	землі житлової та громадської забудови	3	3	8
8.	ФОП Пінязь О.Б.	201 від 26.06.2006	землі житлової забудови та комерційного використання	5	5	9
9.	ФОП Винник О.Т.	9 від 12.11.2013	землі житлової та громадської забудови	3	8	8
10.	Житлово – будівельний кооператив «Надія»	№12 від 12.02.2014	землі громадської житлової забудови	8	8	8
11.	ПАТ «Алтек»	від 17.07.2007	житлової та громадської забудови	3	10	8

12.	Винник І.М.	10 від 15.04.2013	землі громадської житло- вої забудови	3	3	8
-----	-------------	----------------------	------------------------------------------	---	---	---

Як видно з таблиці рішенням від 14.07.2015 №657 ФОП Малик О.Т., ФОП Винник О.Т. та ПАТ «Алтек» було змінено орендну ставку в сторону збільшення. Крім того розмір орендної ставки ФОП Винник О.Т. та ПАТ «Алтек», які використовують земельні ділянки з однаковим цільовим призначенням є різними, а розмір ставки ФОП Малик О.Т. та ПАТ «Алтек» не відповідає ставкам річної орендної плати затвердженим рішенням Великоберезовицької селищної ради від 29.04.2015 №627. Документів, які б підтверджували те, що Великоберезовицька селищна рада зверталася до суб'єктів господарювання про зміну розміру орендної ставки в сторону зменшення не надано.

Встановлення Великоберезовицькою селищною радою в рівнозначних угодах різних ставок орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка не відповідає ставкам затверджених Рішенням, ущемляє інтереси тих орендарів, які сплачують більшу орендну плату.

Внаслідок встановлення Великоберезовицькою селищною радою різних відсоткових ставок орендної плати на земельні ділянки однакового цільового призначення окремі суб'єкти господарювання, які орендують такі земельні ділянки, несуть більші, порівняно з конкурентами, витрати в період використання земельної ділянки.

Таким чином, для окремих суб'єктів господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності, а дія конкурентних механізмів може спотворюватись.

Дії Великоберезовицької селищної ради по встановленню суб'єктам господарювання різних розмірів орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки з однаковим цільовим призначенням, є порушенням законодавства про захист економічної конкуренції передбаченим пунктом 3 статті 50 та абзацом 8 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, в частині дій внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

Відповідно до пункту 26 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правила розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року №5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за №90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року №169-р) із змінами територіальним відділенням направлено копію подання від 26.10.2016 №159 «Про попередні висновки по справі №865-АД» (надалі – подання) Великоберезовицькій селищній раді (лист від 26.10.2016 №7/1240) та депутату Великоберезовицької селищної ради Ракочі Л.М. (лист від 26.10.2016 №3/1241).

15 листопада 2016 року на електронну пошту територіального відділення надійшло Депутатське звернення щодо Подання «Про попередні висновки по справі №865-АД» вихідний №8 від 15 листопада 2016 року. Зауваження зазначені в даному листі щодо укладення угод оренди, встановлення та зміни відсоткової ставки орендної плати відносяться до компетенції органів місцевого самоврядування з врахуванням положень чинного законодавства, зокрема: Земельного та Податкового кодексів України, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про оренду землі», типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження типового договору оренди землі» від 03.03.2004 №220, тощо. В свою чергу перелічені питання не регулюються законодавством про захист економічної конкуренції та не відносяться до повноважень органів Антимонопольного комітету України.

На подання Великоберезовицька селищна рада не надала своїх пояснень чи заперечень.

На підставі матеріалів справи та зібраних доказів, керуючись статтями 7 та 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 48 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктом 11 Положення про територіальне відділення Анти-

монопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року за №32-р, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за №291/5482 (із змінами), пунктом 32 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції (Правила розгляду справ), затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за №90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія територіального відділення

ПОСТАНОВИЛА:

1. Визнати дії Великоберезовицької селищної ради по встановленню суб'єктам господарювання різних розмірів орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки з однаковим цільовим призначенням, порушенням законодавства про захист економічної конкуренції передбаченим пунктом 3 статті 50 та абзацом 8 частини другої статті 15 Закону України «Про захист економічної конкуренції» у вигляді антиконкурентних дій органів місцевого самоврядування, в частині дій внаслідок яких окремим суб'єктам господарювання створюються дискримінаційні умови діяльності порівняно з конкурентами.

2. Великоберезовицькій селищній раді в трьохмісячний термін з дня одержання рішення вжити заходи щодо припинення порушення законодавства про захист економічної конкуренції шляхом встановлення суб'єктам господарювання однакових розмірів відсоткових ставок орендної плати за земельні ділянки однакового цільового призначення.

Про виконання зобов'язання повідомити територіальне відділення протягом трьох місяців з дня одержання цього рішення з наданням підтверджуючих документів.

Рішення може бути оскаржене до господарського суду в двомісячний строк з дня одержання рішення.

Члени колегії :

Р.В.Лецишин, голова територіального відділення

Н.Є.Чорномаз, заступник голови територіального відділення

Н.С.Біловус, начальник другого відділу досліджень і розслідувань